

Jaarresultaten 2020

Overzicht

- Vastgoedbeleggingen in exploitatie voor 129,2 M€ op 31/12/2020. Deze portefeuille omvat 639 betaalbare huurwoningen, waarvan 148 zijn gereserveerd voor een kwetsbare bevolkingsgroep die behoefte heeft aan verschillende vormen van begeleiding of ondersteuning, en 64 eenheden voor mensen met een beperking.
- 7 projecten in ontwikkeling (met reeds gerealiseerde uitgaven van 21,5 M€ en een geschat saldo van 12,4 M€ om de werken te voltooien)
- Erkenning als GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) in december 2020
- Succesvolle beursintroductie met een kapitaalverhoging van 60 M€ in december 2020
- Beperkte schuldgraad van 9,17% op 31 december 2020
- NAW per aandeel van 20,59 EUR op 31/12/2020
- Hernieuwing van de B-Corp certificering in December 2020



Domaine des Etangs - Anderlecht



VillaVip - Bredene

Inhoudstafel

| | | |
|------|---|----|
| 1. | Operationele activiteiten..... | 3 |
| 1.1. | Vastgoedbeleggingen in verhuur | 3 |
| 1.2. | De projectontwikkelingen | 4 |
| 1.3. | Geslaagde beursgang voor de eerste GVV met uitgesproken sociale ambities..... | 5 |
| 1.4. | B-Corp certificering..... | 5 |
| 2. | Financiële resultaten | 6 |
| 2.1. | Geconsolideerde balans op 31 december 2020..... | 6 |
| 2.2. | Toelichtingen bij de balans..... | 7 |
| 2.3. | Geconsolideerde resultatenrekening..... | 8 |
| 2.4. | Toelichtingen bij de geconsolideerde resultatenrekening..... | 9 |
| 3. | Prognoses en toelichtingen m.b.t. COVID-19 | 10 |
| 4. | Financiële kalender..... | 10 |

1. Operationele activiteiten

1.1. Vastgoedbeleggingen in verhuur

De portefeuille van Inclusio is aanzienlijk gegroeid in 2020.

De voornaamste verwezenlijkingen zijn de volgende:

- 17 januari 2020: de verwerving van de NV Dupimmo, eigenaar van de site van de school “Ecole Active” te Ukkel, in erfpacht gegeven.
- Op 18 maart 2020 verwierf Inclusio een gebouw met 12 studio’s gelegen aan de Dieleghemsesteenweg 95 te 1090 Jette (Brussel). Dit gebouw wordt verhuurd aan het Rode Kruis van België voor de opvang van asielzoekers.
- Start van de exploitatie van Domaine des Etangs (Lenniksebaan in Anderlecht) in juni 2020, waarbij 106 woningen in beheer zijn gegeven aan de Sociale Verhuurkantoren Baita, Leder zijn Woning en M.A.I.S.
- Op 24 augustus 2020 verwierf Inclusio de BV Catalco, eigenaar van het gebouw gelegen Anderlechtsesteenweg te Brussel met 18 studentenkamers en 18 studio’s. Het geheel wordt verhuurd aan het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten.
- Op 31 augustus 2020 werden de twee gebouwen in exploitatie Villa Vip te Bredene en te Wondelgem verworven. Elk gebouw bestaat uit een tiental kamers voor de opvang van personen met een beperking, alsook uit een aangrenzende woning voor een zorgkoppel.
- Op 9 november 2020 verwierf Inclusio het kantoorgebouw Paviljoenstraat 1-5 te Schaarbeek, verhuurd aan vzw’s actief in de sociale sector (onderwijs, hulp aan personen met een beperking, zelfmoordpreventie).
- In november 2020 werden 19 appartementen opgeleverd in de eerste fase van het project Auflette en verhuurd aan het Sociaal Verhuurkantoor Mons Logement.
- Ten slotte verwierf Inclusio op 23 december 2020 de BV Immo Cognaux, eigenaar van 20 appartementen in de voormalige kazerne “Major Cognaux” in Verviers. Alle appartementen zijn verhuurd aan het Sociaal Verhuurkantoor Logeo.

Bijgevolg bedragen de geconsolideerde huurinkomsten in 2020, 4.574 k€, hetzij een stijging van 191% in vergelijking met de huurinkomsten van het jaar 2019.



Pavillon - Schaarbeek



Auflette - Bergen

1.2. De projectontwikkelingen

Op 31 december 2020 zijn de voornaamste projectontwikkelingen als volgt:

- **Paviljoen 7-9 – Paviljoenstraat 7-9 te 1030 Schaarbeek**

Herbestemming van een voormalig kantoorgebouw naar 41 betaalbare huurwoningen (die verhuurd zullen worden aan het Sociaal Verhuurkantoor van Schaarbeek) en kantooroppervlakte op het gelijkvloers (die waarschijnlijk verhuurd zal worden aan twee vzw's, actief in bijstand aan personen met een beperking). De voorlopige oplevering is gepland in het 1e kwartaal van 2021.

- **Antares – Plejadenlaan 71 te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe**

Herbestemming van een voormalig kantoorgebouw naar 79 betaalbare huurwoningen. De voorlopige oplevering is gepland voor het 4e kwartaal van 2021. Het Sociaal Verhuurkantoor van Sint-Lambrechts-Woluwe zal het beheer van alle wooneenheden op zich nemen.

- **Broedershof – Broedershof 11 te 9900 Eeklo**

Nieuwbouw met 15 appartementen die verhuurd zullen worden aan het Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland. De voorlopige oplevering is gepland voor het 3e kwartaal van 2021.

- **Dendermondesteenweg – Dendermondesteenweg 201 te 9100 Sint-Niklaas**

Nieuwbouw met 9 appartementen die verhuurd zullen worden aan het Sociaal Verhuurkantoor Waasland. De voorlopige oplevering is gepland in het 1e kwartaal van 2021.

- **Auflette – Rue de l'Auflette 95-97 te 7033 Cuesmes (Bergen)**

Na de oplevering van de eerste fase in november 2020 (19 appartementen), zullen de fasen 2 tot 4, die 49 bijkomende wooneenheden vertegenwoordigen, respectievelijk opgeleverd worden in het 1e, 2e en 3e kwartaal van 2021. Alle appartementen zijn verhuurd aan het Sociaal Verhuurkantoor Mons Logement.

Voor deze 5 projecten wordt het saldo van de werken geraamd op 10,5 M€.

De onderstaande tabel toont de evolutie van de vastgoedportefeuille van Inclusio en de verdeling tussen de 3 categorieën waaruit de investeringsstrategie van de vennootschap bestaat (vastgoedbeleggingen in verhuur + projectontwikkelingen):

| Reële Waarde van de Gebouwen (in €) | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|--------------------|-------------------|
| Betaalbare huurwoningen | 124.176.500 | 92.872.360 |
| Faciliteiten voor mensen met een beperking | 11.731.886 | 1.750.000 |
| Sociale infrastructuur | 14.858.199 | 2.923.000 |
| Totaal | 150.766.585 | 97.545.360 |

Het gemiddelde bruto huurrendement van de portefeuille in exploitatie bedraagt 4,26% (in percentage van de reële waarde) op 31 december 2020 (4,31% op 31 december 2019).

De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 96% op 31 december 2020 (99% op 31 december 2019). Deze lichte daling wordt verklaard door de ingebruikname van het gebouw 'Domaine des Etangs' in juni 2020, waarin 5 commerciële ruimten en 70 parkeerplaatsen nog niet verhuurd konden worden.

1.3. Geslaagde beursgang voor de eerste GVV met uitgesproken sociale ambities



Sinds 10 december 2020 worden de aandelen van Inclusio verhandeld op de gereguleerde markt Euronext Brussel met de ticker 'INCLU'. 60 M€ werd opgehaald via een kapitaalverhoging met uitgifte van 2.803.738 aandelen tegen een prijs van 21,40 EUR per stuk.

1.4. B-Corp certificering



Inclusio heeft het label 'B-Corp' sinds 2015. De certificering werd hernieuwd in december 2020.

Dit certificaat wordt toegekend aan commerciële ondernemingen (met winstgevend oogmerk) die voldoen aan maatschappelijke, milieu- en governancevereisten, alsook vereisten inzake transparantie naar het publiek. De naam is een afkorting van 'Benefit Corporation'.

Vennootschappen met dit label worden verzocht hun sociaal en milieudoelinden rechtstreeks op te nemen in hun statuten. Dit heeft Inclusio gedaan in de nieuwe versie van haar statuten die goedgekeurd werd door de buitengewone algemene vergadering van 29 oktober 2020.

2. Financiële resultaten
2.1. Geconsolideerde balans op 31 december 2020

| In € | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|--------------------|--------------------|
| I Vaste activa | 151.370.428 | 100.907.260 |
| I B Immateriële vaste activa | 83.300 | 85.324 |
| I C Vastgoedbeleggingen | 150.766.582 | 97.545.360 |
| I D Andere materiële activa | 19.341 | 12.573 |
| I E Financiële vaste activa | 49.456 | 2.719.045 |
| Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures | 451.747 | 544.957 |
| II Vlottende activa | 11.836.501 | 4.670.416 |
| II B Financiële vlottende activa | | 31.434 |
| II D Handelsvorderingen | 30.498 | 256.801 |
| II E Belastingvorderingen en andere vlottende activa | 250.016 | 879.909 |
| II F Kas en kasequivalenten | 11.059.315 | 2.770.584 |
| II G Overlopende rekeningen | 496.672 | 731.689 |
| TOTAAL ACTIVA | 163.206.929 | 105.577.675 |
| EIGEN VERMOGEN | 147.966.767 | 89.392.790 |
| A Kapitaal | 139.077.347 | 84.639.790 |
| B Uitgiftepremies | 8.381.743 | 4.380.623 |
| C Reserves | 474.128 | -150.407 |
| D Nettoresultaat van het boekjaar | 33.549 | 522.783 |
| VERPLICHTINGEN | 15.240.162 | 16.184.885 |
| I Langlopende verplichtingen | 10.221.779 | 14.740.204 |
| I B Langlopende financiële schulden | 10.000.000 | 14.000.000 |
| I C Andere langlopende financiële verplichtingen | 221.779 | |
| I F Uitgestelde belastingen | | 740.204 |
| II Kortlopende verplichtingen | 5.018.383 | 1.444.681 |
| II B Kortlopende financiële schulden | 154.696 | 7.579 |
| II D Handelsschulden en andere kortlopende schulden | 4.805.355 | 1.241.709 |
| II E Andere kortlopende verplichtingen | | 600 |
| II F Overlopende rekeningen | 58.332 | 190.999 |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN | 163.206.929 | 105.577.675 |
| Aantal aandelen op het einde van de periode | 7.187.558 | 4.329.615 |
| Nettoactiefwaarde per aandeel | 20,59 | 20,65 |
| Schuldgraad (KB-GVV) ¹ | 9,17% | 14,44% |

¹ Deze schuldgraad is berekend in overeenstemming met het KB GVV van 13 juli 2014, zoals gewijzigd door het KB GVV van 23 april 2018

2.2. Toelichtingen bij de balans

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

In de loop van het boekjaar 2020 is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gestegen van 97,5 M€ eind 2019 naar 150,8 M€ eind 2020, hetzij een stijging van 54%. De portefeuille bestaat uit gebouwen in exploitatie voor een bedrag van 129,2 M€ en uit projectontwikkelingen voor een bedrag van 21,5 M€. Deze stijging is te verklaren door de vele investeringen die in de loop van het jaar zijn gedaan, zoals hierboven is uiteengezet.

Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Inclusio bezit 26% van de NV Middelweg Albert, die verantwoordelijk is voor het project Middelweg in aanbouw. Deze deelneming is opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode en bedraagt 0,5 M€ op de afsluitingsdatum.

Eigen vermogen

Op 31 december 2020 bedroeg het eigen vermogen van de Groep 148 M€, een stijging met 65,5% ten opzichte van het niveau eind 2019. Deze groei is het resultaat van de kapitaalverhoging van december 2020, die gepaard ging met de verkrijging van het GVV-stelsel en de notering op Euronext Brussel. Op 31 december 2020 bedraagt het totale aantal aandelen 7.187.558 en de nettoactiefwaarde 20,59€ per aandeel, tegen 20,65€ per aandeel eind 2019.

Schuldgraad en bankverbintenissen

Als gevolg van de versterking van het eigen vermogen en niettegenstaande de aanzienlijke groei van de vastgoedbeleggingen, bedraagt de schuldgraad volgens het KB GVV² 9,17% op 31 december 2020, tegen 14,44% eind 2019.

Inclusio beschikt over bankkredietlijnen ten belope van 80 M€, waarvan 10 M€ werd opgenomen op het einde van het boekjaar 2020. Geen enkele van deze kredietlijnen vervalt voor 2023.

Noteer dat de vennootschap over een extra investeringscapaciteit beschikt van bijna 135 M€ voordat haar schuldgraad 50% bereikt.

² Deze schuldgraad is berekend in overeenstemming met het KB GVV van 13 juli 2014, zoals gewijzigd door het KB GVV van 23 april 2018

2.3. Geconsolideerde resultatenrekening

| In € | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|-------------------|------------------|
| I Huurinkomsten | 4.574.075 | 1.573.316 |
| III Met verhuur verbonden kosten | -56.262 | |
| NETTO HUURRESULTAAT | 4.517.813 | 1.573.316 |
| V Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | 240.754 | 71.946 |
| VII Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | -439.746 | -92.642 |
| VASTGOEDRESULTAAT | 4.318.821 | 1.552.619 |
| IX Technische kosten | -108.482 | -79.199 |
| X Commerciële kosten | -21.998 | -2.698 |
| XI Kosten en taksen van niet verhuurde goederen | -980 | -1.941 |
| XII Beheerkosten vastgoed | -139.584 | -44.203 |
| XIII Andere vastgoedkosten | 0 | -218 |
| VASTGOEDKOSTEN | -271.045 | -128.259 |
| OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT | 4.047.776 | 1.424.361 |
| XIV Algemene kosten van de vennootschap | -5.042.546 | -1.360.848 |
| XV Andere operationele opbrengsten en kosten | 88.866 | 9.525 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE | -905.904 | 73.037 |
| XVIII Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 227.396 | 438.844 |
| XIX Ander portefeuilresultaat | 89.339 | 9.525 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT | -589.169 | 511.882 |
| XX Financiële inkomsten | 13.518 | 163.710 |
| XXI Netto interestkosten | -258.966 | -100.661 |
| XXII Andere financiële kosten | -4.462 | -148.673 |
| XXIII Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | -221.779 | -148.673 |
| FINANCIEEL RESULTAAT | -471.690 | -85.624 |
| XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures | -3.770 | - |
| RESULTAAT VOOR BELASTINGEN | -1.064.629 | 426.258 |
| XXV Vennootschapsbelasting | 1.461.546 | -6.355 |
| XXVI Exit taks | -363.369 | 102.880 |
| BELASTINGEN | 1.098.178 | 96.526 |
| NETTO RESULTAAT | 33.549 | 522.783 |

2.4. Toelichtingen bij de geconsolideerde resultatenrekening

Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat is gestegen van 1,6 M€ in 2019 tot 4,5 M€ in 2020. Deze aanzienlijke stijging is het gevolg van verschillende verwervingen en de ingebruikname van bepaalde projectontwikkelingen die afgewerkt waren in 2020, met name het gebouw 'Domaine des Etangs' in Anderlecht.

Vastgoedresultaat

Na verrekening en herfacturering van de huurlasten en de onroerende voorheffing en belastingen, belooft het vastgoedresultaat 4,3 M€ voor het boekjaar 2020, tegen 1,5 M€ het jaar voordien.

Vastgoedkosten en operationeel vastgoedresultaat

De technische kosten omvatten herstellings- en onderhoudskosten, maar ook verzekeringspremies ten laste van de eigenaar. De commerciële kosten omvatten marketingkosten en juridische kosten in verband met huurgeschillen. De beheerkosten vastgoed omvatten de vergoedingen die voor bepaalde contracten aan SVK's worden betaald, maar ook externe dienstverleners zoals syndici in mede-eigendommen. Daarnaast heeft Inclusio eind 2019 een Property Manager aangenomen die verantwoordelijk is voor de technische en commerciële opvolging van de panden.

In totaal bedragen de vastgoedkosten 0,3M€, tegen 0,1 M€ het jaar voordien. Dit resulteert in een operationeel vastgoedresultaat van 4,0 M€, tegen 1,4 M€ in 2019.

Algemene kosten

De algemene kosten bedragen 5,0 M€, tegen 1,4 M€ in 2019. Deze uitzonderlijke sterke stijging is het gevolg van de kosten m.b.t. de verkrijging van het GVV-stelsel en de beursgang en wordt niet rechtstreeks in vermindering gebracht van het opgehaalde kapitaal van 2,6 M€.

Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille bedraagt derhalve -0,9 M€ voor het boekjaar 2020, tegen 0,07 M€ in 2019.

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen tonen een latente meerwaarde van 0,2 M€ voor het boekjaar 2020, tegen 0,4 M€ in 2019.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat bedraagt -0,5 M€, tegen -0,1 M€ het jaar voordien.

De netto interestkosten bedroegen 0,26 M€ door de stijging van de financiële schulden tijdens het boekjaar (vóór hun gedeeltelijke terugbetaling na de afsluiting van de kapitaalverhoging in december 2020).

De gemiddelde kost van de schuld bedroeg 1,65% in 2020 (tegen 1,55% in 2019).

Het financieel resultaat bestaat ook uit de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten voor -0,2 M€ (non cash en niet gerealiseerd).

Belastingen

De belastingen omvatten een recuperatie van 1,5 M€ naar aanleiding van de fusie van dochtervennootschappen waarvan de voorzieningen voor de exit taks werden tegengeboekt.

De exit taks van -0,4 M€ omvat enerzijds de exit taks die Inclusio moet dragen in het kader van de verkrijging van haar GVV-stelsel, en anderzijds een aanpassing van de exit taks in de dochtervennootschap, het GVBF Euro-Project.

Netto resultaat

Het netto resultaat bedraagt 33 k€, tegen 523 k€ het jaar voordien.

3. Prognoses en toelichtingen m.b.t. COVID-19

Behoudens onvoorziene gebeurtenissen van betekenis, op basis van de huidige portefeuille en de voortgang van de lopende bouwprojecten, zouden de jaarlijkse huurinkomsten in 2021, 6,3 M€ moeten bedragen en wordt het geconsolideerd operationeel resultaat (vóór variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en afdekkingsinstrumenten) geraamd op 3,4 M€. Dit zou de uitkering in mei 2022 van een bruto dividend van 44 cent per aandeel voor het boekjaar 2021 mogelijk moeten maken, in overeenstemming met de gemaakte prognoses bij de beursgang.

Impact van COVID-19

Inclusio volgt een 'Business to Business' strategie en de meerderheid van haar vastgoedportefeuille wordt via langetermijnhuurcontracten verhuurd aan publieke uitbaters of ondersteund door overheidsinstanties (SVK's, gemeenten, Belgische Rode Kruis). COVID-19 heeft derhalve tot dusver geen gevolgen gehad voor de inning van de huurgelden, behalve voor twee huurders die bedrijfsruimten huren en deze in de horecasector uitbaten. Het bedrag van de toegekende huurkortingen bedroeg 10 k€ in 2020.

Voor de projecten in aanbouw hebben de huurders hun verbintenis reeds bevestigd en verwacht Inclusio geen financiële schade als gevolg van de huidige pandemie. Niettemin kunnen sommige lopende projectontwikkelingen vertraging oplopen, onder meer als gevolg van de gezondheids crisis, waardoor de ingebruikname van de gebouwen en de inning van de huurgelden door Inclusio vertraging kunnen oplopen.

4. Financiële kalender

| Onderwerp | Datum |
|--|------------------|
| Publicatie van het jaarlijks financieel verslag 2020 | 19 april 2021 |
| Algemene vergadering | 19 mei 2021 |
| Publicatie van de resultaten op 31 maart 2021 | 20 mei 2021 |
| Publicatie van de resultaten op 30 juni 2021 | 2 september 2021 |
| Publicatie van de resultaten op 30 september 2021 | 18 november 2021 |
| Publicatie van de jaarresultaten 2021 | 24 februari 2022 |

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

Marc BRISACK, CEO

T : +32 475 20 01 94

marc.brisack@inclusio.be

Jean-Luc COLSON, CFO

T : +32 475 32 35 74

Jean-luc.colson@inclusio.be

Over Inclusio

Inclusio is een vennootschap naar Belgisch recht die actief is in de sociale vastgoedsector in België. Het initiatief kreeg eind 2014 vorm toen drie partners hun activiteiten op gebied van sociaal vastgoed verenigden: Degroof Petercam (via een dochteronderneming), Kois en Re-Vive. Inclusio verkreeg in december 2020 het openbaar GVV-stelsel en is genoteerd op Euronext Brussel sinds 10 december 2020. Haar eigen vermogen, gecombineerd met de kredietlijnen, heeft Inclusio in staat gesteld haar investeringsactiviteiten te ontwikkelen, voornamelijk in betaalbare huurwoningen, in de gehandicaptensector en in de sociale infrastructuur. Hierdoor heeft ze een portefeuille opgebouwd die per 31 december 2020 gewaardeerd wordt op EUR 150 miljoen.

www.inclusio.be

Herrmann-Debrouxlaan 40, 1160 Brussel - BE 0840.020.295

Volg ons op:

